

# Hochwertiges Baugrundstück am Nussberg: Genehmigte Doppelhaushälfte



**Objektnummer: 5640**

**Eine Immobilie von Chalupa Immobilien Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Catharina Chalupa, MSc**

Chalupa Immobilien Services GmbH  
Schottenbastei 6  
1010 Wien

T +43 1 533 95 45 16

H +43 664 851 52 51

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









••• Grenzpunkt	Schleife (SANK) 101	Grundstücksgrenze bestehend	— Zugeländete
••• Grenzpunkt	Dachstuhlbereich (102)	Grundstücksgrenze neu	— innerhalb eines
••• Grenzpunkt	Lände, Acker/Wiesen (201)	Grundstücksgrenze übernommen	— von der Klause
••• Grenzpunkt	Gärten (301)	Grundstücksgrenze nicht messbar	— Grundstück
••• Grenzpunkt	Wälder (601)	Grundstücksgrenze mit zur Nutzungsgrenze	— Grundstück
••• Grenzpunkt	Betriebsflächen (805)	Nutzungszone	— Grundstück
••• Grenzpunkt	Verkehrsflächen (803)	Nutzungszone übernommen	— Spermaß gem.
••• Grenzpunkt	Städtebauflächen (801)	sonstige Linie	— Spermaß gem.
••• Grenzpunkt	Freizeitanlagen (807)	Katastralgemeinsgrenze	— Luftmaß

## Objektbeschreibung

Dieses Grundstück in einer der exklusivsten Lagen Wiens, am idyllischen Nussberg, bietet eine einmalige Gelegenheit für Bauherren und Investoren.

Mit einer bereits erteilten Baubewilligung für eine Doppelhaushälfte mit Pool liegt es im Herzen des malerischen Weinbaugebiets, umgeben von atemberaubenden Ausblicken auf die umliegenden Weinberge.

### **Kleingartengrundstück 4 (ca. 507 m<sup>2</sup>):**

Die genehmigte Bauplanung sieht den Bau von einer exklusiven Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen (EG, OG, Keller) vor. Ergänzt wird diese durch insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> Freiflächen (Balkon und Terrasse) sowie ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Pool.

Luxuriöse Ausstattungen wie eine effiziente Luftwärmepumpe und eine private Sauna lassen sich problemlos integrieren.

Das Gesamtgrundstück bietet flexible Investitionsoptionen, es stehen noch drei weitere, angrenzende Kleingartengrundstücke zum Verkauf.

### **Rechtliche Informationen:**

- **Baugenehmigung:** Rechtskräftig und im Kaufpreis enthalten
- **Erwerbsoptionen:** Einzelne Grundstücke, Doppelparzellen oder die gesamte Grundfläche
- **Widmung:** Grünland - Erholungsgebiet - Kleingarten (kein Hauptwohnsitz möglich)

Dieses Grundstück vereint eine exklusive Lage mit naturnahem Wohnen. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, ein hochwertiges Bauprojekt in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu realisieren und ein Stück des begehrten Nussbergs zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute!

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap